



**DIE MINISTERIN**

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Postfach 33 20  
55023 Mainz  
Telefon 06131 16-4302  
Telefax 06131 16-4300  
Doris.Ahnen@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de

**Mein Aktenzeichen**  
5153-0001#2021/0288-0401 4515  
Bitte immer angeben!

**Telefon / Fax**  
06131 16-4264  
06131 16-4115

*M.* Januar 2022

**ExWoSt-Förderschwerpunkt:  
Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden  
zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus**

Fortführung ExWoSt-Förderschwerpunkt „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus“

Der geförderte Wohnungsbau soll weiterhin angekurbelt werden, damit zahlreiche neue, sozial geförderte Wohnungen in Rheinland-Pfalz entstehen.

Um dies zu erreichen, möchte das Land mit Kommunen weitere Kooperationsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus schließen.

Den Kommunen wird daher die Möglichkeit gegeben, auch für den Zeitraum von 2022 bis 2024 eine solche Kooperationsvereinbarung abzuschließen. Das Muster der Kooperationsvereinbarung wurde im Hinblick auf den Förderzeitraum der neu zu errichtenden Wohnungen entsprechend angepasst.

Investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zum Zwecke des geförderten Mietwohnungsbaus sollen weiterhin als Förderschwerpunkt des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ über Zuschüsse gefördert werden.



Zu dieser Zuschussförderung bitte ich die nachstehenden Regelungen dieses Rundschreibens zu beachten:

0 Anzuwendende Vorschriften

- 0.1 Die Verwaltungsvorschrift „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Ministeriums der Finanzen vom 21.12.2021 findet nach Maßgabe der folgenden Regelungen Anwendung.
- 0.2 Die Nummern 2.1 Satz 2 und 4.1 Satz 2 der VV ExWoSt finden dabei keine Anwendung.

1 Förderfähige Maßnahmen

- 1.1 Gefördert werden Maßnahmen der Gemeinden, die der Vorbereitung von Investitionen im sozial geförderten Mietwohnungsbau dienen, wie insbesondere die Erarbeitung von Analysen und Konzepten zum Wohnungsmarkt, die Schaffung neuen Baurechts für Geschosswohnungsbau (z.B. Gutachten, ergänzende Bürgerbeteiligungsverfahren, Planungskosten), die Vergabe von Grundstücken an Dritte mittels Konzeptvergabeverfahren.
- 1.2 Derartige Maßnahmen sind Gegenstand der Zuwendung gemäß Nummer 2.1 der VV ExWoSt; die Kosten für diese Maßnahmen sind förderungsfähig im Sinne der Nummer 2.2 sowie im Sinne der Nummer 2.3 i.V.m. Nummer 4.4 der VV ExWoSt.
- 1.3 Die entstehenden Kosten sind nur förderfähig, wenn sie durch Vergabe von Aufträgen an Dritte entstehen. Leistungen, die die Kommunalverwaltung selbst erbringt, sind nicht förderfähig.

2 Zuwendungsempfänger und Antragsunterlagen

- 2.1 Gemeinden, die mit dem Land Kooperationsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus abgeschlossen haben und eine Quote für geförderten Wohnraum in Höhe von mind. 25 % für zukünftige Baugebiete mit Wohnungsbau festgelegt haben, können gefördert werden.





- 2.2 Die Gemeinde hat folgende Antragsunterlagen an die ADD zu übermitteln:  
formloses Antragsschreiben, Darstellung der förderfähigen Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsplan, unterzeichnete Kooperationsvereinbarung, Nachweis über Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau, Eigenerklärung zur gesicherten Projektfinanzierung aus dem kommunalen Haushalt, Erklärung zum Vorsteuerabzug.
- 3 Art und Höhe der Zuwendung
  - 3.1 Der Zuschuss kann gewährt werden in Höhe eines Sockelbetrages von 10.000 Euro zuzüglich eines individuellen Zuschussbetrages in Höhe von 2.500 Euro für jede zu fördernde Wohnung gemäß der zwischen dem Land und der Gemeinde abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung (unabhängig vom Investor/Bauherrn).
  - 3.2 Dabei gilt abweichend von der Nummer 4.2 der VV ExWoSt, dass der Zuschuss bis zu 90 % der zuwendungsfähigen Kosten beträgt.
- 4 Auszahlung und (Teil-)Rückforderung
  - 4.1 Für die Bewilligung und den Einsatz der Fördermittel sind § 44 LHO sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Gebietskörperschaften und Zweckverbände (ANBest-K), Teil II/Anlage 3 in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
  - 4.2 Abweichend von den Regelungen der ANBest-K können der Sockelbetrag und die Hälfte des individuellen Zuschussbetrages bereits mit Unanfechtbarkeit des Zuwendungsbescheides an die Gemeinde bei entsprechender Anforderung als Abschlagszahlung ausgezahlt werden.
  - 4.3 Der mit dem Zuwendungsbescheid bewilligte Restbetrag wird als Einmalbetrag auf Grundlage der tatsächlich geförderten Wohnungen gezahlt, nachdem die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ihre Förderzusagen (gegen-



über den Bauherren/Investoren) für die Wohnungen, die Gegenstand der Kooperationsvereinbarung sind, erteilt hat, spätestens mit Ablauf des Jahres 2024.

- 4.4 Werden bis zum 31. Dezember 2024 weniger als die Hälfte der Wohnungen gemäß Kooperationsvereinbarung von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert, erfolgt eine Rückforderung des individuellen Zuschussbetrages, ggf. zuzüglich Zinsen, auf Grundlage der tatsächlich geförderten Wohnungen.

5 Verwendungsnachweis

- 5.1 Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von einem Jahr nach Zahlung des Restbetrages, spätestens bis zum 31. Dezember 2025 gemäß Nummer 4.3 dieses Rundschreibens durch die Gemeinde bei der ADD nachzuweisen.
- 5.2 Ohne Verwendungsnachweis werden der Zuwendungsbescheid unwirksam und der Zuschuss zurückgefordert.

Doris Ahnen



**Fallbeispiel Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zum Zwecke des geförderten Mietwohnungsbaus:**Sachverhalt:

Gemeinde X beabsichtigt, 250 neue geförderte Wohnungen bis Ende 2024 in einem neuen Baugebiet zu errichten. Die Gemeinde X hat eine Regelung, wonach für neue Baugebiete eine Quote für geförderten Wohnraum in Höhe von 25 % gelten soll.

Im Januar 2022 schließt die Gemeinde X mit dem Land Rheinland-Pfalz eine Kooperationsvereinbarung ab, wonach im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2024 in der Gemeinde X 250 neu zu errichtende Wohnungen (Mietwohnungen und/oder selbst genutzter Wohnraum) gemäß den Programmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz gefördert werden sollen.

Die Gemeinde X beabsichtigt zur Vorbereitung von Investitionen in den sozial geförderten Mietwohnungsbau folgende konkrete Maßnahmen (geplante Gesamtkosten 760.000 EUR) durchzuführen:

- a. Schaffung neuen Baurechts für Geschosswohnungsbau  
(z.B. Gutachten, ergänzende Bürgerbeteiligungsverfahren, Planungskosten)
- b. Vergabe von Grundstücken an Dritte mittels Konzeptvergabeverfahren.

**Berechnung Zuschussbetrag**

|                              |                                                     |                      |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Sockelbetrag                 |                                                     | 10.000 EUR           |
| Individueller Zuschussbetrag | 250 WE x 2.500 EUR                                  | + 625.000 EUR        |
| <b>Zuschussbetrag</b>        | (nicht mehr als 760.000 EUR<br>x 0,9 = 684.000 EUR) | <b>= 635.000 EUR</b> |

### Abschlagszahlung

|                                        |                   |                      |
|----------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Sockelbetrag                           |                   | 10.000 EUR           |
| Hälftiger individueller Zuschussbetrag | 625.000 EUR x 0,5 | + 312.500 EUR        |
| <b>Abschlagszahlung</b>                |                   | <b>= 322.500 EUR</b> |

### Berechnung Restbetrag Variante 1

Bis zum 31.12.2024 werden 250 Wohnungen seitens der ISB gefördert.

|                        |                         |                      |
|------------------------|-------------------------|----------------------|
| Zuschussbetrag         | laut Zuwendungsbescheid | 635.000 EUR          |
| minus Abschlagszahlung |                         | - 322.500 EUR        |
| <b>Restbetrag</b>      |                         | <b>= 312.500 EUR</b> |

### Berechnung Restbetrag Variante 2

Bis zum 31.12.2024 werden 240 Wohnungen (statt der beabsichtigten 250 WE, also 10 WE weniger) seitens der ISB gefördert.

|                                                           |                         |                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Zuschussbetrag                                            | laut Zuwendungsbescheid | 635.000 EUR          |
| minus Abschlagszahlung                                    |                         | - 322.500 EUR        |
| Verminderung Restbetrag auf Grundlage tatsächl. Förderung | 10 WE x 2.500 EUR       | - 25.000 EUR         |
| <b>Restbetrag (vermindert)</b>                            |                         | <b>= 287.500 EUR</b> |

### Berechnung Restbetrag Variante 3

Bis zum 31.12.2024 werden nur 110 Wohnungen (statt der beabsichtigten 250 WE, also 140 WE weniger) seitens der ISB gefördert.

|                                                           |                         |                       |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Zuschussbetrag                                            | laut Zuwendungsbescheid | 635.000 EUR           |
| minus Abschlagszahlung                                    |                         | - 322.500 EUR         |
| Verminderung Restbetrag auf Grundlage tatsächl. Förderung | 140 WE x 2.500 EUR      | - 350.000 EUR         |
| <b>Rückforderungsbetrag*</b>                              |                         | <b>= - 37.500 EUR</b> |

\* ggf. zzgl. Zinsen



#### Berechnung Restbetrag Variante 4

Bis zum 31.12.2024 werden 250 Wohnungen seitens der ISB gefördert, aber laut Gemeinde werden sich die Kosten der Maßnahmen auf 500.000 EUR reduzieren.

|                                        |                                    |                      |
|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Zuschussbetrag                         | laut Zuwendungsbescheid            | 635.500 EUR          |
| <b>Verminderter<br/>Zuschussbetrag</b> | 500.000 EUR x 0,9 =<br>450.000 EUR | <b>450.000 EUR</b>   |
| minus Abschlagszahlung                 | - 322.500 EUR                      | - 322.500 EUR        |
| <b>Restbetrag (vermindert)</b>         |                                    | <b>= 127.500 EUR</b> |